

Reguleringsimpactanalyse voor

Ontwerp van decreet tot vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel – Indeling in huurderscategorieën

1 Gegevens van het advies

1.1 Gegevens van de regelgeving

nummer taal- en wetgevingstechnisch advies	2018/101 en 102
bevoegde minister(s) van de regelgeving	Liesbeth Homans
RIA	ja
JoKER	ja
Armoedetoets	ja
link naar de regelgevingsagenda	

1.2 Gegevens van de aanvrager

e-mailadres	anita.smets@vlaanderen.be
organisatie	Afdeling Woonbeleid
beleidsdomein	Omgeving
entiteit	Agentschap Wonen-Vlaanderen

2 Titel en fase



Voorontwerp van decreet tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid
 Ontwerp van besluit van de Vlaamse Regering tot wijziging van diverse bepalingen betreffende het woonbeleid

Dit document werd opgemaakt in de fase van 'analyse en redactie' meer bepaald de fase van de 'keuze tussen beleidsopties'.

3 Samenvatting

Er wordt geopteerd om de indeling in huurderscategorieën zo aan te passen zodat de toepassing eenvoudiger en transparanter wordt. Alleen personen die een eigen woonrecht hebben, zullen voortaan als huurder worden beschouwd. De andere bewoners zullen niet langer als huurder worden beschouwd, waardoor er geen onterechte verwachtingen worden geschapt. Voor de afbakening van de doelgroep van de sociale huisvesting zal ook alleen

rekening worden gehouden met de personen met een eigen woonrecht. Zij zijn bepalend of er voldaan is aan de woonbehoeftevoorwaarden van de sociale huisvesting. Voor de huurprijsberekening zal echter wel rekening worden gehouden met het inkomen van de personen die geen eigen woonrecht hebben, gezien zij ook mee het genot hebben van de sociale huurwoning. Tot slot zal er geen rekening meer worden gehouden met de wettelijke partner als die duidelijk de sociale huurwoning niet mee gaat bewonen. Mogelijke ontwijkingstrategieën worden vermeden doordat een echtgenoot die na de aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen, op dat moment samen met zijn partner zal worden gecontroleerd of er voldaan is aan de toelatingsvoorwaarden. Als dat niet het geval is, zal het samenwonen niet kunnen plaatsvinden in de sociale huurwoning.

Armoedetoets

Tijdens het Verticaal Permanent Armoedeoverleg Wonen van 27 juni 2018 stond de armoedetoets voor het dossier MT-wijziging Kaderbesluit Sociale Huur van 12 oktober 2007 (vereenvoudiging) centraal. In deze RIA wordt de impact van de vereenvoudiging van de huurdersindeling onder de loep genomen. Wat dit onderwerp betreft, werden door de armoedeorganisaties de hiernavolgende opmerkingen gemaakt.

Voortaan zullen alleen huurders met eigen woonrecht worden afgetoetst aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden én voor de aftoetsing van de inkomensgrenzen voor de verlenging van tijdelijke contracten zal het inkomen van 'bijwoners' niet meegerekend worden, deze 3 elementen vinden de armoedeorganisaties een goede zaak.

Uitzonderingen (m.u.v. de kinderen waarvoor nog kinderbijslag wordt betaald) op de inkomensvoorwaarden worden geschrapt, hierdoor gaan de sociale huurprijzen stijgen. De armoedeorganisaties vrezen dat dit impact zal hebben op de lagere inkomens. Bijkomend zal dit de familiale solidariteit ondergraven (bv. kinderen die net beginnen te werken, zorg opnemen voor de ouders, ...).

De precieze impact op de huurprijs is moeilijk in te schatten, omdat de sociale verhuurders alleen de inkomstgegevens van de ascendenten bijhouden, om daar de helft van in aanmerking te nemen. Het is alleszins zo dat de berekende huurprijs steeds beperkt zal zijn tot het betaalbaarheids criterium van 1/55ste van het inkomen geplafonneerd op de basishuurprijs. Het is ook niet zeker dat de bijwoners een inkomen zullen hebben. Binnen het 'projectteam'¹ vond men het ook logisch om rekening te houden met personen die het genot van de woning (en dus ook hun inkomen in rekening te nemen bij de huurprijsberekening). Tot slot is het belangrijk om ook alles in totaliteit te bekijken: in vergelijking met andere landen zijn de Vlaamse inkomensgrenzen voor sociaal wonen niet (te) laag.

Indien de echtgenoot of wettelijke samenwoner na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning wil komen bijwonen, moet zijn inkomen samen met dat van de referentiehuurder voldoen aan de inkomensgrenzen. De feitelijke partner zal na 1 jaar duurzaam samenwonen moeten voldoen. Als dat niet het geval is, zal het samenwonen niet kunnen of niet langer kunnen doorgaan in de sociale huurwoning. De armoedeorganisaties geven aan dat hierdoor er druk komt te staan op (prille) relaties. Indien een van de partners namelijk de sociale huurwoning moet verlaten omdat het inkomen de inkomensgrenzen overstijgt, kunnen zij hun relatie niet uitbouwen onder hetzelfde dak. Anderzijds, als het koppel 'beslist' om samen de woning te verlaten, wat gebeurt er dan indien de relatie op de klippen loopt? Is het mogelijk om te voorzien in een vangnet (van 1 jaar) voor de oorspronkelijke huurder als de relatie binnen het jaar afspringt, en hem met voorrang een woning toe te wijzen? Moeten zij zich opnieuw inschrijven en een plaats bemachtigen op de wachtlijst voor een sociale woning?

¹ Het projectteam dat werd opgericht met een beperkt aantal experts uit het werkveld in functie van de vertaling van de ingrijpende wijziging uit het rapport van het Steunpunt Wonen (Winters, S., Vermeir, D., Van Dooren, W. & Hubeau, B. (2017). *Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes*. Leuven: Steunpunt Wonen).



De geschetste situatie vindt men ook terug op de volledige woningmarkt. In dezen moeten we ook opletten voor 'perverse effecten' van gunsten, voorrang sociale woning, premie; het is ten koste van andere kandidaat-huurders die op de wachtlijst staan.

De armoedeorganisaties vinden het positief dat de laagste inkomens niet langer gelijk worden gesteld aan het leefloon voor de berekening van de huurprijs. Dit gaf geen werkelijke afspiegeling van de situatie van de huurder en duwde de kwetsbare huurders nog verder in financiële problemen gezien hun huurderslasten verhoudingsgewijs al zwaarder doorwegen.

De armoedeorganisaties vinden het positief dat gehuwde mensen niet langer de echtscheiding moeten hebben ingeleid of dat ze moeten aantonen dat hun huwelijk onherstelbaar ontwricht is.

Tot slot, vinden de armoedeorganisaties het een goede zaak dat, als het beschikbaar is, het inkomen van het tweede jaar voorafgaand aan de toepassing in rekening wordt genomen, in plaats van het inkomen van het derde jaar. Het inkomen van het derde jaar is niet steeds meer een afspiegeling van de huidige inkomenssituatie.

JoKER

Er werd nagegaan of er een effect te verwachten is op kinderen en jongeren (JoKER). Het knelpunt gesignaleerd door het Kinderrechtencommissariaat dat erin bestaat dat minderjarige personen (bv. 17-jarige) onmiddellijk de sociale huurwoning moeten verlaten als de ouder overlijdt, wordt weggewerkt. In de huidige regeling wordt bepaald dat een sociale huurovereenkomst van rechtswege wordt beëindigd als de laatste huurder, vermeld in artikel 2, §1, eerste lid, 34°, a) en b) overlijdt. Minderjarige kinderen hebben in principe niet de hoedanigheid van huurder in het sociaal huurstelsel waardoor de woning moet vrijgemaakt worden op de eerste dag van de maand die volgt op datum van overlijden. Voor minderjarige kinderen die toch al zelfstandig kunnen wonen, is deze regeling inderdaad niet rechtvaardig. De nieuwe regeling bepaalt dat als er nog een of meer bewoners overblijven (of die meerderjarig zijn of niet, maakt niet meer uit), zij het recht hebben om de woning tijdelijk te betrekken na de beëindiging van de huurovereenkomst tot de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen. De verhuurder kan om billijkheidsredenen beslissen om de termijn van zes maanden te verlengen tot maximaal vijf jaar. De verhuurder sluit in dat geval een overeenkomst met de bewoner waarin de voorwaarden en wederzijdse verbintenissen zijn opgenomen zoals de vergoeding voor het bewonen, de indexatie, de waarborgregeling, plaatsbeschrijving, onderhoud en herstellingen, kosten en lasten, verzekeringen en aansprakelijkheden.

4 Probleembeschrijving

Titel VII van de Vlaamse Wooncode² legt de basisbepalingen vast voor de verhuring van sociale huurwoningen. Titel VII krijgt verdere uitvoering in het Kaderbesluit Sociale Huur (KSH)³. De bepalingen betreffen o.a. wie toegang krijgt tot sociale woningen, hoe woningen worden toegewezen en aan welke prijs ze worden verhuurd. Via ministeriële besluiten, typehuurovereenkomsten en omzendbrieven worden de regels verder geconcretiseerd.

De huidige regelgeving is het resultaat van een langlopende evolutie. De rode draad in die evolutie is de steeds verdergaande detaillering van de sociale huurreglementering. Op basis van casussen werd de regelgeving aangepast en verfijnd. Die casuïstische benadering gaf echter op haar beurt weer aanleiding tot nieuwe regelgeving, omdat bijkomende regels nieuwe vragen en onzekerheden deden ontstaan of tot potentiële conflictpunten met andere regels leidden.

De verregaande detaillering bracht ook een aantal problemen met zich mee. Er zijn de hoge administratieve kosten, zowel voor het opvolgen van de regels door de sociale verhuurders als voor de Vlaamse overheid die

² Decreet van 15 juli 1997 houdende de Vlaamse Wooncode.

³ Besluit van de Vlaamse Regering van 12 oktober 2007 tot reglementering van het sociale huurstelsel.



moet toezien op de toepassing ervan. Ook voor huurders en kandidaat-huurders is de sociale huurreglementering vaak een kluit. Bovendien blijkt dat de zeer specifiek omschreven voorwaarden en mogelijke afwijkingen de werkelijkheid niet in alle individuele gevallen voldoende kunnen vatten. Het sociaal huurstelsel laat dan te weinig flexibiliteit toe en dat kan leiden tot onrechtvaardige resultaten. Het Vlaamse Regeerakkoord 2014-2019, de beleidsnota en de beleidsbrieven van de minister van Wonen kondigden dan ook aan om de sociale huurreglementering te vereenvoudigen.

Uit het onderzoeksrapport van het Steunpunt Wonen⁴ blijkt dat de actoren, de huurders en kandidaat-huurders de huidige indeling in huurderscategorieën als zeer complex ervaren. Bij de omschrijving van wie als sociale huurder wordt beschouwd, verwijst artikel 2, §1, 34° van de Vlaamse Wooncode in de eerste plaats naar degene die zich heeft opgegeven als referentiehuurder. Daarnaast worden ook de echtgenoot en de feitelijke partner of de persoon met wie hij wettelijk samenwoont als huurder met eigen woonrecht erkend. Een derde categorie omvat alle andere meerderjarige bewoners (zonder eigen woonrecht). De huurdersindeling met de daaraan gekoppelde voorwaarden vereist van de woonactoren een zekere tijdsinvestering om de voorwaarden in relatie tot de huurdersindeling te doorgronden alsook om dat uit te leggen aan de kandidaat-huurders en huurders. Ook de VMSW (eerstelijns hulp voor de sector) wordt vaak om advies gevraagd over casussen die te maken hebben met de huurdersindeling. In het structureel overlegorgaan worden de meest complexe casussen dan ook nog eens voorgelegd aan het agentschap Wonen-Vlaanderen teneinde een gedragen interpretatie te verkrijgen. Het is duidelijk dat in het werkveld geworsteld wordt met de complexe huurdersindeling en de daaraan verbonden voorwaarden, rechten en plichten. Er kan ook worden gesteld dat de complexiteit ook leidt tot rechtsonzekerheid.

Het gaat hier nochtans om essentiële begrippen die verband houden met de woonzekerheid (het al dan niet beschikken over een eigen woonrecht) en de betaalbaarheid (o.a. verhaalbaarheid en berekening van de huurprijs).

De verplichting voor de categorie C-huurders om de huurovereenkomst mee te ondertekenen, zou daarenboven de foutieve verwachting creëren dat men over een eigen woonrecht beschikt. Bovendien wijzen de verhuurders erop dat het aftoetsen van de inschrijvings-, toelatings- en toetredingsvoorwaarden voor alle categorieën van huurders voor belangrijke administratieve lasten zorgt. Dat laatste geldt in het bijzonder voor de categorie C-huurder: hoewel het gaat om personen zonder eigen woonrecht in de sociale huurwoning dienen zij tot de huurovereenkomst toe te treden en moeten ze daarbij voldoen aan de toetredingsvoorwaarden. Naast het aftoetsen van de voorwaarden, moeten verhuurders daarbij ook instaan voor het opvolgen van de verplichting om een bijvoegsel bij de overeenkomsten te ondertekenen.

Een specifiek probleem in dezelfde context, is de problematiek rond de echtgenoten. Alleen in het geval dat de echtgenoot aantoont dat zijn huwelijk onherstelbaar ontwricht is, wordt er geen rekening gehouden met de andere echtgenoot. Bij de toewijzing moet de echtscheidingsprocedure zijn ingeleid of moeten de echtgenoot gegronde redenen aanhalen waarom dat nog niet gebeurd is. Als de echtgenoot dat niet kan aantonen, wordt de andere echtgenoot, ook al gaat hij de sociale huurwoning niet mee bewonen, mee in rekening gebracht voor de aftoetsing van de voorwaarden. Dat betekent dat het burgerlijk huwelijksrecht doorwerkt in de verhoudingen tussen (kandidaat-)sociale huurders en hun verhuurder. Los van het feit dat dit kandidaat-huurders verplicht om eerst hun burgerlijke status te regelen alvorens een sociale huurwoning te kunnen worden toegewezen, brengt de bepaling in de praktijk toepassingsproblemen met zich mee. Zo moet de kandidaat-huurder de sociale verhuurder overtuigen dat zijn huwelijk ontwricht is of redenen aanhalen waarom er nog geen echtscheidingsprocedure is ingezet. Een sociale verhuurder moet zich dan als het ware als een rechter in een echtscheidingsprocedure gedragen. De zgn. “onherstelbare ontwrichting” was immers in (ouder) echtscheidingsrecht een voorwaarde om te kunnen scheiden, waarvan het voldaan zijn door beroepsrechters werd beoordeeld. Sociale verhuurders

⁴ Winters, S., Vermeir, D., Van Dooren, W. & Hubeau, B. (2017). Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes. Leuven: Steunpunt Wonen.



hebben doelgebonden bevoegdheden, taken en opdrachten, die echter buiten het terrein blijven van een echtscheidingstoetsing. Bovendien als er geen onherstelbare ontwrichting is, en de echtgenoot wenst niet mee te wonen in de sociale huurwoning, moeten zijn gegevens in principe ook mee in rekening worden gebracht. De niet kandidierende echtgenoot zal dan een expliciete schriftelijke toestemming moeten geven, zo niet is er sprake van "schending van de privacy" als de verhuurder via de KSZ de gegevens (inkomsten en kadastrale situatie) raadpleegt van de niet kandidierende echtgenoot.

De vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel heeft niet als doel om armoede te bestrijden. Het spreekt echter voor zich dat een efficiënter sociaal huurstelsel enkel ten goede kan komen van sociale huurders, die per definitie eerder in het onderste segment van inkomensprofielen in Vlaanderen bevinden. Er is geen specifiek onderzoek of evaluatie verricht naar de sociale huurders die zich in armoede bevinden. We kunnen er echter van uitgaan dat het steeds complexer worden van de regelgeving er heeft toe geleid dat veel, zo niet bijna alle sociale huurders, niet goed meer op de hoogte zijn van hun rechten en plichten. Dat kan er toe leiden dat ze bepaalde rechten niet opnemen (zoals een huurprijsherziening), of bepaalde plichten onbewust niet nakomen en daardoor in de problemen komen.

5 Beleidsdoelstelling

De algemene doelstelling is in het Vlaamse Regeerakkoord 2014-2019, de beleidsnota en de beleidsbrieven van de minister van Wonen opgenomen, met name de sociale huurreglementering vereenvoudigen.

In deze RIA wordt stilgestaan bij de beleidsmaatregel om enerzijds de huurdersindeling te vereenvoudigen en anderzijds alle personen die duidelijk de sociale huurwoning niet mee gaan bewonen, niet langer meer in rekening te nemen.

De doelstelling is de toepassing van het sociaal huurstelsel eenvoudiger te maken en de administratieve lasten te verlagen.

6 Opties

→ Nuloptie: voorzetting van een bestaande toestand

Alle meerderjarige bewoners zijn huurder, zowel in rechten als in plichten, maar alleen bepaalde huurders hebben een eigen woonrecht – echtgenoten worden mee in rekening gebracht, ongeacht of ze de sociale huurwoning mee gaan bewonen of niet

Het huidige artikel 2, §1, eerste lid, 34°, van de Vlaamse Wooncode bepaalt wie als huurder van een sociale huurwoning wordt beschouwd.

In de eerste plaats gaat het om de persoon die zich als toekomstig referentiehurder heeft opgegeven bij de inschrijving, zijn echtgenoot of de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, of zijn feitelijke partner bij de aanvang van de huurovereenkomst. Dat zijn de zogenaamde huurders van categorie A.

De zogenaamde huurders van categorie B zijn de personen die met de huurder van categorie A tijdens de loop van de huurovereenkomst huwen, dan wel er wettelijk mee gaan samenwonen of als feitelijke partner (op voorwaarde van 1 jaar samenwoning) gaan samen wonen.

De derde categorie, de zogenaamde huurders van categorie C, omvat alle andere meerderjarige bewoners. Het gaan om zowel personen die van bij aanvang de woning bewonen, als om personen die later toetreden.



Huurders van categorie A en B hebben een eigen woonrecht. Huurders van categorie C hebben een woonrecht dat afhankelijk is van dat van de huurders van categorie A en B. De huurders van categorie C dienen de woning te verlaten als de laatste huurder van categorie A en B overlijdt of de woning heeft verlaten.

Omdat de bijwoners als huurder worden beschouwd (categorie C), wordt het inkomen in principe integraal meegenomen om na te gaan of het gezin in aanmerking komt voor een sociale huurwoning, en voor de huurprijfsberekening. Momenteel worden de volgende uitzonderingen gehanteerd:

- het inkomen van de ongehuwde kinderen die vanaf hun meerderjarigheid zonder onderbreking deel uitmaken van het gezin en die minder dan 25 jaar oud zijn, wordt niet meegerekend;
- het inkomen van inwonende ascendenten van al naargelang het geval, de persoon die zich bij de inschrijving opgeeft of heeft opgegeven als toekomstige referentiehurder of de referentiehurder, of van zijn wettelijke of feitelijke partner wordt slechts voor de helft aangerekend;
- het inkomen wordt niet aangerekend voor de familieleden van de eerste en de tweede graad van al naargelang het geval, de persoon die zich bij de inschrijving opgeeft of heeft opgegeven als toekomstige referentiehurder of de referentiehurder, of van zijn wettelijke of feitelijke partner die erkend zijn als ernstig gehandicapt of die ten minste 65 jaar oud zijn.

→ Optie 2: nieuwe beleidsmaatregel(en) – gekozen optie



Alleen personen met eigen woonrecht zijn kandidaat- huurders of huurders, met alle rechten en plichten- echtgenoten worden slechts in rekening gebracht, als ze de sociale huurwoning mee gaan bewonen

Voortaan zullen alleen de personen met eigen woonrecht als kandidaat-huurder en huurder worden beschouwd.

In de eerste plaats gaat het om de persoon die zich als toekomstig referentiehurder heeft opgegeven bij de inschrijving.

In de tweede plaats heb je de wettelijke samenwoner of de echtgenoot van de referentiehurder die de sociale huurwoning bij aanvang van de huurovereenkomst mee bewoont of die na aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen.

In de derde plaats heb je de feitelijke partner van de referentiehurder die bij de aanvang van de huurovereenkomst de sociale huurwoning op duurzame wijze mee bewoont, of de feitelijke partner die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning een jaar op duurzame wijze heeft samengewoond met de referentiehurder.

De andere bewoners worden beschouwd als tijdelijke of duurzame bijwoners. Omdat de bijwoners niet langer als huurder worden beschouwd, wordt met hun inkomen geen rekening meer gehouden voor de toetsing van het gezinsinkomen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Ook voor de aftoetsing van de inkomensgrens voor de mogelijke verlenging van de tijdelijke huurcontracten wordt geen rekening gehouden met hun inkomen. Omdat ze echter wel het genot hebben van de sociale huurwoning, zal er wel rekening worden gehouden met het volledige inkomen van alle meerderjarige bewoners (de uitzonderingen worden geschrapt).

In de toekomst zal alleen nog rekening worden gehouden met de echtgenoten voor zover die ook effectief van plan zijn om de sociale huurwoning mee te gaan bewonen. Er zal geen onherstelbare ontwrichting van het huwelijk moeten worden aangetoond of ook geen gegronde redenen waarom de echtscheidingsprocedure nog niet is ingeleid.

7 Analyse van de effecten



Doelgroepen

- 1) Kandidaat-huurders, huurders en bijwoners van een sociale huurwoning
- 2) Verhuurders van een sociale huurwoning

Nuloptie

Effectbeschrijving

Actoren voelen de huidige indeling in huurderscategorieën als zeer complex aan. Het gaat nochtans om essentiële begrippen die verband houden met de woonzekerheid (het al dan niet beschikken over een eigen woonrecht) en de betaalbaarheid (o.a. verhaalbaarheid en berekening van de huurprijs). De verplichting voor de categorie C-huurders om de huurovereenkomst mee te ondertekenen, zou daarenboven de foutieve verwachting creëren dat men over een eigen woonrecht beschikt. Bovendien wijzen de verhuurders erop dat het aftoetsen van de inschrijvings-, toelatings- en toetredingsvoorwaarden voor alle categorieën van huurders voor belangrijke administratieve lasten zorgt. Dat laatste geldt in het bijzonder voor de categorie C-huurder: hoewel het gaat om personen zonder eigen woonrecht in de sociale huurwoning dienen zij tot de huurovereenkomst toe te treden en moeten ze daarbij voldoen aan de toetredingsvoorwaarden. Naast het aftoetsen van de voorwaarden, moeten verhuurders daarbij ook instaan voor het opvolgen van de verplichting om een bijvoegsel bij de overeenkomsten te ondertekenen.

In de huidige uitvoeringsregeling vormen echtgenoten een bijzonder probleem. Nu wordt bepaald dat alleen in het geval dat de echtgenoot aantoont dat zijn huwelijk onherstelbaar ontwricht is, er geen rekening wordt gehouden met de andere echtgenoot. Bij de toewijzing moet de echtscheidingsprocedure zijn ingeleid of moeten de echtgenoten gegronde redenen aanhalen waarom dat nog niet gebeurd is. Als ze dat niet kunnen aantonen, wordt de echtgenoot, ook al gaat hij de sociale huurwoning niet mee bewonen, mee in rekening gebracht voor de aftoetsing van de voorwaarden. Los van het feit dat dit kandidaat-huurders verplicht om eerst hun burgerlijke status te regelen alvorens een sociale huurwoning te kunnen worden toegewezen, bracht de bepaling in de praktijk ook andere toepassingsproblemen met zich mee. Zo moet de kandidaat-huurder de sociale verhuurder overtuigen dat zijn huwelijk ontwricht is of redenen aanhalen waarom er nog geen echtscheidingsprocedure is ingezet. Een sociale verhuurder moet zich dan als het ware als een rechter in een echtscheidingsprocedure gedragen. De zgn. "onherstelbare ontwrichting" was immers in (ouder) echtscheidingsrecht een voorwaarde om te kunnen scheiden, waarvan het voldaan zijn door beroepsrechters werd beoordeeld. Sociale verhuurders hebben doelgebonden bevoegdheden, taken en opdrachten, die echter buiten het terrein blijven van een echtscheidingstoetsing.

Vergelijkingstabel van alle effecten

doelgroepen	voordelen	nadelen
	omschrijving	omschrijving
Referentiehuurder, zijn echtgenoot of de persoon met wie hij wettelijk samenwoont, of zijn feitelijke partner bij de aanvang van de huurovereenkomst (huurder categorie A)	Eigen woonrecht.	Onherstelbare ontwrichting huwelijk/ echtscheiding aantonen. Aansprakelijk huurdersverplichtingen.



De personen die met de huurder van categorie A tijdens de loop van de huurovereenkomst huwen, dan wel er wettelijk mee gaan samenwonen of als feitelijke partner (op voorwaarde van 1 jaar samenwoning) gaan samen wonen. (huurder categorie B)	Eigen woonrecht.	Aansprakelijk huurdersverplichtingen.
Andere bijwoners (huurder categorie C)	Staan op de huurovereenkomst. Uitzonderingen op het inkomen.	Foutieve verwachting woonrecht. Aantonen dat ze voldoen aan de voorwaarden. Feitelijke partner na aanvang huurovereenkomst moet partnerrelatie melden. Mede aansprakelijk huurdersverplichtingen.
Jongeren <18j op moment van beëindiging van huurovereenkomst (overlijden langstlevende ouder)		Moeten de huurwoning verlaten op de eerste dag van de maand die volgt op datum van overlijden.
Verhuurders	Alle huurders in de huurovereenkomst. Alle huurders aansprakelijk huurdersverplichtingen.	Onherstelbare ontwrichting / gegronde redenen echtscheidingsprocedure nog niet ingesteld beoordelen. Voorwaarden bijwoners nagaan. Feitelijke partners registreren. Verwantschap huurders registreren voor inkomen.

Optie 2: nieuwe beleidsmaatregel(en) – gekozen optie

Effectbeschrijving



Alleen de personen die eigen woonrecht hebben, worden onderworpen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden (instroom in de sociale huisvesting). Ook voor de aftoetsing van de inkomensgrens voor de mogelijke verlenging van de tijdelijke huurcontracten wordt alleen rekening gehouden met het inkomen van die personen (uitstroom uit de sociale huisvesting).

Alle andere personen die hun hoofdverblijfplaats of domicilie (zullen) hebben in de sociale huurwoning, zijn 'bijwoners' en worden niet beschouwd als huurders. Aangezien de bijwoners geen eigen woonrecht hebben, worden ze niet onderworpen aan de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden. Ook wordt hun inkomen niet mee in aanmerking genomen voor de aftoetsing van de inkomensgrens voor de verlenging van de tijdelijke contracten. Hun inkomen zal wel mee in rekening worden gebracht voor de huurprijsberekening, daar zij ook het genot hebben van het gehuurde goed.



De bijwoners zullen bijgevolg niet langer de huurovereenkomst ondertekenen. Op die manier worden er ook geen onterechte verwachtingen t.a.v. het eigen woonrecht gecreëerd.

Doordat de bijwoners niet meer als huurders worden beschouwd, zullen de huurdersverplichtingen op hen niet van toepassing zijn. De referentiehurder en zijn echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner zullen verantwoordelijk zijn voor het betalen van de huurprijs en de kosten en lasten. Ze zullen ook verantwoordelijk zijn voor de personen die bij hen verblijven op basis van artikel 1735 van het Burgerlijk Wetboek. Dat artikel is van toepassing door de aanvullende werking van het gemene huurrecht t.a.v. de sociale huurreglementering (zie art. 91, §3 van de Vlaamse Wooncode). De taalkennisverplichting zal dus voortaan ook uitsluitend voor de bewoners met eigen woonrecht gelden. De communicatie met de verhuurder verloopt via de huurders.

De verplichting voor de huurder om de personen die na de aanvang van de huurovereenkomst komen bijwonen, te melden aan de verhuurder, blijft gelden. Ook het verbod om te komen bijwonen als dat zou leiden tot een onaangepaste sociale huurwoning, blijft verder gelden.

Alle bewoners zullen worden meegerekend voor het bewonersaantal voor een eventuele onderbezetting vast te stellen. Voor de invulling van de rationele bezetting zal alleen rekening worden gehouden met het aantal personen dat de sociale huurwoning duurzaam bewoont of gaat bewonen.

In de toekomst zal alleen nog rekening worden gehouden met de echtgenoten voor zover die ook effectief van plan zijn om de sociale huurwoning mee te gaan bewonen. Het gezinsbegrip uit de Vlaamse Wooncode (zie artikel 2, §1, eerste lid, 8°) dat doorwerkt in alle steunmaatregelen, laat dat perfect toe. Er is geen doorwerking van het burgerlijk huwelijksrecht in de verhoudingen tussen (kandidaat-)sociale huurders en hun verhuurder. Mogelijke ontwijkingsstrategieën ten gevolge van die nieuwe bepaling worden vermeden door voortaan de voorwaarden die gesteld worden aan echtgenoten of wettelijke samenwoners die na de aanvang van de huurovereenkomst komen bijwonen, gelijk te stellen aan de toelatingsvoorwaarden tot een sociale huurwoning. Als de echtgenoot of wettelijke samenwoner na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning wil komen bijwonen, zal zijn inkomen samen met dat van de referentiehurder moeten voldoen aan de inkomensgrenzen. Als dat niet het geval is, zal het samenwonen niet kunnen doorgaan in de sociale huurwoning.

Hetzelfde voor de feitelijke partner van de referentiehurder die na de aanvang van de huurovereenkomst in de sociale huurwoning is komen bijwonen, die zal na een jaar op duurzame wijze met de referentiehurder samen te hebben gewoond, de woning slechts kunnen blijven bewonen als hij samen met de referentiehurder voldoet aan de toelatingsvoorwaarden.

De huidige situatie, met de talrijke uitzonderingen op het inkomensbegrip voor bijwoners, is complex en zorgt voor zware administratieve lasten. Zo geldt de uitzondering voor de inwonende jongere (-25) enkel als hij ongehuwd is, en sinds zijn meerderjarigheid onafgebroken deel uitmaakte van het gezin. Wat de andere uitzonderingen betreft, moet de verhuurder de verwantschap van ieder gezinslid ten aanzien van de referentiehurder bijhouden om na te gaan of en in welke mate het inkomen moet meegerekend worden. De nieuwe huurdersdefinitie zorgt ervoor dat bij de doelgroepafbakening voor een sociale huurwoning, er enkel nog rekening zal worden gehouden met het inkomen van de huurders, en niet langer van de andere bewoners. Dat maakt dat automatisch de uitzonderingen op het huidig inkomensbegrip van toepassing zijn, zonder administratieve lasten. De uitzonderingen op het inkomensbegrip worden dan ook geschrapt. In het kader van de huurprijsberekening moet het inkomen van de bijwoners die de woning duurzaam bewonen, wel worden meegeteld, met uitzondering van de kinderbijslaggerechtigde bijwoner. Iedere bewoner maakt immers gebruik van de sociale huurwoning en heeft er ook het genot van.

De maatregel dat alleen de personen met eigen woonrecht (referentiehurder en echtgenoot, wettelijke samenwoner of feitelijke partner) worden afgetoetst bij de in- en uitstroom van de sociale huisvesting heeft een



positieve impact op personen in armoede. Er wordt nu specifiek vertrokken vanuit het perspectief van de persoon met een laag inkomen die een eigen sociale huurwoning wenst. Als er ook andere gezinsleden mee verhuizen, zal hun inkomenssituatie geen invloed hebben op het eigen, individueel recht op een sociale woning. In het huidige systeem kan het voorkomen dat een sociale huurwoning niet wordt toegevoerd omwille van het inkomen van inwonende gezinsleden die niet de intentie hebben duurzaam deel te blijven uitmaken van het gezin. Hetzelfde geldt voor de maatregel die er in bestaat om echtgenoten niet in aanmerking te nemen als ze duidelijk de woning niet mee gaan bewonen. In de huidige regeling wordt verwacht dat men eerst de echtscheiding inleidt alvorens men zijn individueel recht op een sociale huurwoning kan opeisen. Die drempel voor personen die zich reeds in een kwetsbare positie bevinden, wordt weggenomen.

De maatregel dat er met het inkomen van alle gezinsleden rekening wordt gehouden voor de huurprijsberekening kan een negatieve impact hebben op het vlak van armoedebestrijding en indirect op kinderarmoede. Op dit moment wordt met de inkomsten van volgende gezinsleden van de referentiehurder, of zijn wettelijke of feitelijke partner, niet, of maar gedeeltelijk rekening gehouden :

- Familieleden van de eerste of tweede graad die 65 plus zijn of een handicap hebben;
- Ongehuwde kinderen die ononderbroken deel uit hebben gemaakt van het gezin, jonger dan 25 jaar;
- Ascendenten.

De huidige regeling kan echter leiden tot ongelijke situaties tussen bijvoorbeeld broers, waarvan de ene wel trouwt en de andere niet, of de ene die blijft inwonen en de andere die na een jaar terug komt inwonen, of familieleden in eerste en tweede graad van 25 tot 64 jaar en familieleden van 65 jaar of ouder, de persoon met erkende handicap versus een persoon met sterk verminderde mobiliteit of geestelijke gezondheidszorgen zonder erkenning als handicap, ascendenten tellen maar voor de helft mee, maar descendenten vanaf 25 jaar volledig.... Er zijn dus tal van bijwoners van wie het inkomen wel wordt meegerekend, ook al kan hun fysieke toestand of verwantschap ook een uitzondering rechtvaardigen. De lijst van uitzonderingen is vanuit de huidige optiek niet volledig te noemen. Er zijn ook socio-economisch kwetsbare bijwoners van wie de inkomenssituatie erop achteruit gaat door het gaan inwonen in de sociale huurwoning, terwijl ze toch moeten bijdragen aan een verhoogde huurprijs, bijv. mensen met een inkomensvervangende tegemoetkoming of sociale uitkering. Ook het inkomen van de mantelzorger die duurzaam gaat inwonen en zijn hoofdverblijfplaats neemt in de sociale huurwoning, wordt meegerekend voor de huurprijs. Dat kan een rem vormen om die rol op te nemen. Vanuit de optiek van vermaatschappelijking van de zorg of (familiale) solidariteit zou het een keuze kunnen zijn om in dat geval het inkomen uit te zonderen. Die inkomens allemaal uitzonderen is echter financieel niet haalbaar en ook niet rechtvaardig daar die personen wel mee het genot hebben van de woning. Een gezin met bijwoners zou dan evenveel voor de woning betalen als een alleenstaande of koppel zonder bijwoners, terwijl ze wel over een hoger besteedbaar gezinsinkomen beschikken. In plaats van de uitzonderingen te verbreden, wordt er dus geopteerd om geen uitzonderingen meer toe te laten, behalve het inkomen van een inwonende persoon die nog kinderbijslaggerechtigd is. Dat is een subgroep binnen de groep van ongehuwde kinderen, die ononderbroken deel uit hebben gemaakt van het gezin, jonger dan 25 jaar. Dat betekent zolang dat ze nog studeren en minder dan 25 jaar zijn hun inkomen niet mee in rekening zal worden gebracht, tenzij ze meer dan 240-uren arbeid verrichten per kwartaal.



Vergelijkingstabel van alle effecten

doelgroepen	voordelen	nadelen
	omschrijving	omschrijving
Referentiehuurder	Eigen woonrecht. Kan zonder wettelijke partner huurder worden zonder beoordeling door de verhuurder.	Aansprakelijk huurdersverplichting.
Wettelijke samenwoner of de echtgenoot van de referentiehuurder die de sociale huurwoning bij aanvang van de huurovereenkomst mee bewoont of die na aanvang van de huurovereenkomst komt bijwonen	Eigen woonrecht.	Aansprakelijk huurdersverplichtingen.
Feitelijke partner bij aanvang van de huurovereenkomst	Eigen woonrecht.	Aansprakelijk huurdersverplichtingen.
Feitelijke partner na aanvang van de huurovereenkomst	Eigen woonrecht na een jaar duurzaam inwonen.	Aansprakelijk huurdersverplichtingen na een jaar. Pas na een jaar eigen woonrecht.
Bijwoners	Geen aftoetsing voorwaarden. Niet aansprakelijk huurdersverplichtingen. Geen foutieve verwachting woonrecht.	Geen eigen woonrecht. Volledig inkomen in aanmerking voor huurprijsberekening.
Jongeren <18j op moment van beëindiging van huurovereenkomst (overlijden langstlevende ouder)	Moeten de woning slechts verlaten op de laatste dag van de zesde maand die volgt op de datum waarop de verhuurder het overlijden van de laatste huurder heeft vernomen + nog. tot verlenging wegens billijkheidsredenen.	



Verhuurders	<p>Volledig inkomen bijwoners aanrekenen voor huurprijsberekening.</p> <p>Bijwoners niet meer aftoetsen.</p> <p>Bijwoners niet langer huurovereenkomst laten ondertekenen.</p> <p>Feitelijke partner na aanvang huurovereenkomst van rechtswege huurder.</p> <p>Onherstelbare ontwrichting / gegronde redenen echtscheidingsprocedure nog niet ingesteld niet langer beoordelen.</p>	<p>Beoordelen of feitelijke partner na 1 jaar voldoet aan voorwaarden.</p> <p>Melding feitelijke partner registreren.</p> <p>Bijwoners niet langer aansprakelijk – huurprijs niet verhaalbaar op bijwoners.</p> <p>Feitelijke partner pas aansprakelijk na een jaar duurzaam inwonen.</p>
-------------	--	---

8 Vergelijking van de opties

Als optie 1 (de nuloptie) wordt behouden, wordt er niets gedaan aan de complexiteit van de huurderscategorieën. De foutieve verwachting van de categorie C-huurder dat hij ook een eigen woonrecht heeft door het ondertekenen van de huurovereenkomst blijft bestaan. De verhuurder blijft geconfronteerd met hoge administratieve lasten voor de aftoetsing van de inschrijvings-, toelatings- en toetredingsvoorwaarden voor de categorie C-huurder die geen eigen woonrecht heeft. Verhuurders moeten blijven instaan voor het opvolgen van de verplichting om een bijvoegsel bij de overeenkomsten te ondertekenen. De verhuurders moeten zich als het ware als een echtscheidingsrechter blijven gedragen om te oordelen of er een ontwricht huwelijk is en of er gegronde redenen zijn waarom de echtgenoten nog geen echtscheiding hebben ingezet. De verhuurders kunnen geconfronteerd worden met een schending van de privacy van de niet kandiderende partner als ze wegens geen ontwricht huwelijk de gegevens volgens de sociale huurreglementering zouden moeten opvragen. Binnen de categorie C-huurders zijn er bepaalde gezinsleden van wie het inkomen niet wordt meegerekend. Er kunnen vragen gesteld worden bij de bestaande lijst van uitzonderingen. Is die wel allesomvattend, zijn er niet gelijkaardige situaties die dan ook om een uitzondering vragen? Anderzijds, primeert het hebben van het genot van de woning en het solidair bijdragen met het inkomen in de huurprijs niet eerder dan inkomens vrij te stellen?

Er wordt gekozen voor optie 2. Aangezien bijwoners niet langer als huurder worden beschouwd, dienen ze ook de huurovereenkomst niet meer te ondertekenen. De foutieve verwachting dat ze eigen woonrecht hebben, wordt vermeden. De verhuurder ondervindt een aanzienlijke administratieve lastenverlaging door niet langer de bijwoners te moeten aftoetsen aan de inschrijvings-, toelatings- en toetredingsvoorwaarden. Ze moeten niet langer bijvoegsels bij de overeenkomsten laten ondertekenen. De verhuurders moeten niet langer onherstelbare ontwrichte huwelijken of gegronde redenen waarom de echtgenoten nog geen echtscheiding hebben ingezet, beoordelen. Als de echtgenoot (of het huwelijk ontwricht is of niet) niet mee kandideert, moet hij niet worden gecontroleerd. Mogelijke ontwijkingstrategieën worden gecounterd doordat een echtgenoot die later zou bijkomen op dat moment samen met de partner zal worden gecontroleerd of er voldaan is aan de toelatingsvoorwaarden. Het inkomen van alle meerderjarige bijwoners wordt meegerekend, met uitzondering van zij die nog kinderbijslag gerechtigd zijn.



9 Uitvoering



Het is noodzakelijk dat alle huurders en verhuurders goed op de hoogte worden gebracht van deze wijziging.

Als de nieuwe regelgeving goedgekeurd is, zal het agentschap Wonen-Vlaanderen in samenwerking met de VMSW opleidingen en toelichtingen voorzien.

De “Wegwijs in het sociaal huurstelsel” die raadpleegbaar is op de website www.wonenvlaanderen.be zal aangepast worden aan de wijzigingen.

Deze beleidsmaatregel heeft geen weerslag op het personeelsbestand of de begroting van de Vlaamse overheid.

10 Administratieve lasten



Er zijn (bijna) evenveel referentiehuurders als er huurovereenkomsten zijn, namelijk 141.972. Er zijn ook 40.198 wettelijk samenwonenden of echtgenoten. Beide groepen betreffen de huidige categorie A en B, en vallen ook onder één van beide categorieën na de hervorming. Voor hen wijzigt er dus niets. De impact zit hem in de bijwoners. Er zijn momenteel 100.833 bijwoners, waarvan er 32.467 meerderjarig zijn. Deze meerderjarige bijwoners zouden, gelet op het feit dat het KSH reeds in 2008 hun woonrecht beperkte, ondertussen al op de hoogte moeten zijn dat ze geen individueel woonrecht hebben.

Het betreft een aanzienlijke lastenverlaging voor de verhuurder om:

- enkel de inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden na te gaan van de huurders met eigen woonrecht;
- niet langer beslissingen te moeten nemen over een onherstelbaar ontwricht huwelijk of gegronde redenen waarom een echtscheiding nog niet is ingesteld;
- de bijwoners niet langer te moeten vragen de huurovereenkomst te komen ondertekenen.

Uitgaande van een uurloon van een bediende aan 51,06 euro, en een arbeidsduur van 38 uur per week voor een VTE, kunnen we de volgende jaarlijkse besparing in tijd en middelen voor de sector simuleren op basis van de recentst beschikbaarste VMSW-gegevens (31 december 2016).

- Jaarlijks zijn er ongeveer 47.304 nieuwe inschrijvingen, zowel nieuwe kandidaat-huurders als sociale huurders die wensen te verhuizen. Het gros gaat over alleenstaanden en gezinnen zonder meerderjarige bijwoners die nog geen sociale huurder zijn. Voor hen zal er geen lastenverlaging zijn. In 4.186 gevallen gaat het echter om sociale huurders die wensen te verhuizen. Zij zullen niet meer afgetoetst worden, ook niet de huurders met woonrecht. Voor hen is er wel een lastenverlaging. Daarbovenop zijn er 12.648 gezinnen met bijwoners die zich komen inschrijven die nog geen sociale huurder zijn. Alhoewel de bijwoners vooral minderjarigen betreft, werden die tot nu toe ook mee afgetoetst aan de voorwaarden. De kandidaat-huurder mocht immers niet samen met zijn gezinsleden over een onroerend eigendom beschikken. Deze voorwaarde is nu weggefallen. Dat betekent samen een jaarlijkse besparing van 214.801,84 euro.
- Jaarlijks zijn er ongeveer 12.759 nieuwe toewijzingen. In 4.264 gevallen gaat het om een gezin met bijwoners. Alhoewel de bijwoners vooral minderjarigen betreft, werden die tot nu toe ook mee afgetoetst aan de voorwaarden. De huurder mocht immers niet samen met zijn gezinsleden over een onroerend eigendom beschikken. Deze voorwaarde is nu weggefallen. Dat betekent een jaarlijkse besparing van 54.408,64 euro.



- Jaarlijks worden er zo'n 3.857 inwonende kinderen meerderjarig. Van hen wordt momenteel verwacht de huurovereenkomst mee te ondertekenen, ze moeten ook aan de toetredingsvoorwaarden voldoen. De verhuurder moet hen bijgevolg contacteren om de overeenkomst te komen ondertekenen, of bepaalde stukken binnen te brengen. Het feit dat dit niet langer hoeft, betekent een jaarlijkse besparing van 196.899,85 euro.
- Er zijn geen data ter beschikking over het jaarlijkse aantal personen die na aanvang van de huurovereenkomst komen bijwonen in de sociale huurwoning. Er kan dus niet nagegaan worden hoeveel lasten de verhuurder bespaart door deze personen niet langer te moeten uitnodigen om de huurovereenkomst te ondertekenen, dan wel de toetredingsvoorwaarden na te gaan.
- Er zijn geen data ter beschikking over het aantal beslissingen die een verhuurder dient te nemen over een huurder die zonder zijn wettelijke partner een sociale huurwoning wil betrekken.

Administratieve last	Aantal	Tijd/PHH	Kost/PHH	Totaal tijd	Totaal kost
Contacteren bijwoners om HO te ondertekenen	3.857	15 min	12,76	964,25 u	49.215,32
Ondertekenen huurovereenkomst	3.857	30 min	25,53	1928,5 u	98.430,64
Nazicht en controle van de voorwaarden via de KSZ	24.955	15 min	12,76	6248,75 u	318.425,8
Totaal	32.669	-	-	9141,5 u	466.071,76

Tabel. administratieve lastenverlaging in tijd en middelen, per huishouden, uitgaande van een uurloon van een bediende aan 51,06 euro, en er een arbeidsduur van 38 uur per week

11 Handhaving

Er is geen specifiek handhavingsinstrument voorzien.



12 Evaluatie

De nieuwe beleidsmaatregel zal niet specifiek worden geëvalueerd.



13 Consultatie

Ter voorbereiding van de vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel werd het Steunpunt Wonen gevraagd een evaluatie van de huidige regelgeving uit te voeren. Deze RIA en ook de RIA over de toewijzing aan kwetsbare doelgroepen hebben dat onderzoeksrapport als basis. In het onderzoeksrapport van het Steunpunt Wonen⁵ werd vertrokken van een verkenning van de recente inzichten uit de bestuurskundige en juridische literatuur over regulering versus autonomie.



Vervolgens werd een uitgebreid overzicht gemaakt van de knelpunten op basis van literatuur, beleidsdocumenten, kwantitatieve gegevens en gesprekken met het werkveld tijdens focusgroepen. De volgende stap in het onderzoeksproces bestond uit een grondige reflectie over de mogelijke oplossingen. Thema per thema werden voorstellen uitgewerkt.

De voorstellen werden aan focusgroepen ter bespreking voorgelegd. De bedoeling hiervan was zowel het draagvlak voor de voorstellen te verkennen als de voorstellen nog verder te verfijnen. De voorstellen per thema hadden betrekking op uiteenlopende aspecten bij verhuring van sociale woningen, waaronder het toepassingsgebied van het stelsel; de geldende inschrijvings- en toelatingsvoorwaarden; de regeling omtrent inschrijving, actualisatie, schrapping en weigering; de toewijzingsregels; de regelgeving m.b.t. de

⁵ Winters, S., Vermeir, D., Van Dooren, W. & Hubeau, B. (2017). Vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel. Van het regelen van details naar regelen volgens principes. Leuven: Steunpunt Wonen.



typehuurovereenkomst; de rechten en plichten van huurder en verhuurder; de duur van de sociale huurovereenkomst; financiële aspecten en de rechtsbescherming van de (kandidaat-)huurder.

Het Steunpunt Wonen werkte in het onderzoeksrapport enerzijds thematische verbetervoorstellen uit, anderzijds stelde ze ook een zeer ingrijpende wijziging voor over de verschillende thema's heen. Het ingrijpende voorstel combineerde aanpassingen op diverse onderdelen van het sociaal huurstelsel (maximale digitalisering, centraal kandidatenregister, geautomatiseerde toewijzing, ...). Om de ingrijpende wijziging verder voor te bereiden, heeft een projectteam met een beperkt aantal experts uit het werkveld, op basis van een discussienota, samengezeten en de voorstellen verder verkend. Het werd echter duidelijk dat het zeer ingrijpende voorstel niet op korte termijn kon worden gerealiseerd. Tijdens de discussies kwam ook de huurdersindeling en haar complexiteit aan bod. Er was binnen dat projectteam draagvlak voor de gekozen optie.

Tijdens een *soup kitchen* georganiseerd door het agentschap Wonen-Vlaanderen op 26 oktober 2017 werd een beleidsadviseur van het Kinderrechtencommissariaat uitgenodigd die het rapport "(n)ergens kind aan huis. Dak- en thuisloosheid vanuit kindperspectief" voorstelde. Bij deze gelegenheid werd het knelpunt m.b.t. de minderjarige bij het beëindigen van de huurovereenkomst door het overlijden van de ouder gesignaleerd.

Het Netwerk tegen Armoede heeft op 19 maart 2018 advies uitgebracht over de ontwerp teksten m.b.t. de vereenvoudiging van het sociaal huurstelsel.

Na de principiële goedkeuring wordt er een ruimere consultatie van belanghebbenden voorzien via het advies van de Vlaamse Woonraad. De Vlaamse Woonraad is de strategische adviesraad voor het beleidsveld wonen. De Vlaamse Woonraad formuleert zijn adviezen vanuit de dialoog met het maatschappelijk middenveld, onafhankelijke deskundigen en vertegenwoordigers van lokale besturen. Het bijeenbrengen van deze invalshoeken resulteert in overlegde en onderbouwde adviezen.

14 Contactinformatie

anita.smets@vlaanderen.be

dominique.vanhollebeeke@vlaanderen.be

